



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	07.05.2013		
Geschäftszeichen	GM-em-vk		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 04.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 195/13

---

Betreff: Theater Ulm  
- Verbesserung der Proben und Depotsituation  
- Baubeschluss

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 30.04.2013  
2. Bauzeichnungen des Architekturbüros Amann, Gaengler, Ulm vom 30.04.13 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für Einbau von Probe- und Lagerräumen in der Postverteilerhalle, bestehend aus
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 Architekturbüros Amann, Gaengler, Ulm vom 30.04.13
  - 1.2. der Kostenberechnung des Architekturbüros Amann, Gaengler, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.04.13 mit Kosten für:

Hochbau von	830.000 €
<u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	<u>46.000 €</u>
Gesamt-Investitionskosten	876.000 €

Abbruch des "Theatercafés" 120.000 €

Gesamtkosten der Maßnahme 996.000 €, somit mit Mehrkosten von 296.000 € einschl. der Aktivierten Eigenleistung (46.000 €) wird genehmigt.

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, C 3, RPA, TH, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Dem Abbruch des "Theatercafes" und der anschließenden Wiederherstellung der Theaterterrasse mit Aufwendungen in Höhe von 120.000 € wird zugestimmt.
3. Die Ausführung auf Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
4. Kunst am Bau  
Für Kunst am Bau wird ein Betrag von 6.000 € zur Verfügung gestellt.
5. Deckung
  - a) Auszahlungen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.26100002 entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm mit Mehrkosten von 250.000 € von 580.000 € auf 830.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).
  - b) Aufwendungen für den Abbruch des Theatercafés und der Wiederherstellung der Theaterterrasse im Ergebnishaushalt 2013 bei PRC 2610-540 (Theater Ulm) in Höhe von 120.000 €.
6. In einem Nachtragshaushaltsplan 2013 werden
  - a) Mehrauszahlungen veranschlagt bei Projekt-Nr. 7.26100002 von 250.000 €. Deckung: Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.21100303 (Erweiterung Sporthalle Eduard-Mörrike-Schule)
7. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 84.200 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.26100002 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	-	Ordentliche Aufwand einmalig	
Auszahlungen	830.000 €	Ordentlicher Aufwand incl. Abbruch	242.300€
Aktivierte Eigenleistungen (AEL)	46.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	88.000€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	16.000€
		Einsparung- (u.a. Wegfall von Mieten)	-54.100 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	876.000 €	Nettoressourcenbedarf	204.200€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2013	
Auszahlungen Bedarf (ohne Aktivierte Eigenleistung)	830.000€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2610-540 ab 2013 - 2014	68.200€
Verfügbar (Ermächtigungs- übertrag aus 2012)	580.000 €		
Mehrbedarf	250.000€	Bauunterhalt 2013 (ErgHH) Umschichtung über Projekt-Nr. 7.26100002 (Ermächtigungsübertrag 12)	120.000€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 721100303 (Sporthalle Eduard-Mörke) bzw. Investitionsauftrag 7	250.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	16.000 €
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u> (ohne AEL)			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

- 1) Beschlüsse
  - a) 22.02.2013 (GD 030/13)  
Fachbereichsausschuss Kultur - Zustimmung zum Nutzungs- und Raumprogramm
  - b) 16.04.2013 (GD133/13)  
Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - Projektbeschuß

- 2) Anträge  
unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

### 3. Erläuterungen zum Vorhaben

#### Umbau Postverteilerhalle, Zeitblomstraße 2

Die ca. 9m hohe Halle mit Stahltragwerk hat eine Grundfläche von ca. 34m x 38m. Auf der Westseite befindet sich eine Abfahrtsrampe, die das Untergeschoss mit einer nutzbaren Fläche von ca. 1200m<sup>2</sup> erschließt. Im Galeriegeschoss befinden sich bereits sanierte Räume, die als Umkleide- und Aufenthaltsräume geplant sind.

Die West- und Ostfassade besteht aus einer einscheibenverglasten Stahlkonstruktion. Diese wird ausschließlich auf Dichtigkeit überprüft jedoch nicht energetisch saniert. Deshalb ist für die Probephase eine wärmegeämmte "Haus in Haus"-Konstruktion geplant.

Das leicht geneigte, bitumengedachte Dach aus Porenbetonplatten wird innerhalb dieses Raumes zusätzlich wärmegeämmt.

Der bauliche Brandschutz für Baumaßnahme wurde gemeinsam mit der Feuerwehr geplant. Aus Brandschutzgünden sind Fluchtwege direkt ins Freie notwendig. Diese werden durch neue Türen in der Westfassade zur Zeitblomstraße realisiert. Dafür und zur besseren Anlieferung wird über dem vorhandenen Lichtschacht ein Gitterroststeg auf ca. 1m Höhe hergestellt. Bisher besteht keine brandschutzrelevante Abtrennung zum benachbarten Gebäude der Telekom. Diese wird im Zuge der Maßnahme mit brandsicheren F90 Wänden hergestellt.

#### Theatercafe

Es ist der Abbruch des Gebäudes und die Wiederherstellung der ursprünglichen Terrasse geplant.

Die neue Glasfassade des Hauptfoyers konnte im Bereich des Theatercafeeingangs nur provisorisch angeschlossen werden (Bauabschnitt 5, 2012). Unmittelbar nach den Abbrucharbeiten wird die Fassade mit Ausgang zur Terrasse fertiggestellt.

#### Orchesterproben im Kornhaus

Der Orchesterproberaum hat für Proben des gesamten Orchesters zu wenig Raumvolumen. Die dadurch verursachte Lärmbelästigung der Musiker kann durch Baumaßnahmen nicht ausreichend verbessert werden. Deshalb wurden Proben mit vielen Musikern ins Kornhaus ausgelagert.

Das Orchester probte in dieser Spielzeit inzwischen 30 mal mit großer Besetzung im Kornhaus. Der Saal stellte sich jedoch ohne Zuschauer, die einen Teil des Schalles absorbieren, als zu schallhart heraus.

Dadurch ist die musikalische Verständigung der Musiker untereinander und zum Dirigent nicht in ausreichendem Maße möglich. Außerdem wird das Klangbild im Vergleich mit dem großen Haus des Theaters verfälscht, wodurch die Objektivität der eigenen Qualitätseinschätzung des Orchesters leidet.

Es ist geplant einen Akustiker mit der Untersuchung des Saales zu beauftragen. Daraufhin werden Vorschläge für die Verbesserung der Saalakustik erarbeitet und in einer gesonderten Sitzung vorgestellt.

### 4. Raumprogramm

Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen dem genehmigten Raumprogramm. In Abstimmung mit dem Theater wurden die Raumgrößen der Bestandssituation in der Postverteilerhalle angepasst, sodass sich folgende Raumaufteilung ergibt:

a. Probebühne ( Ersatz für Probebühne am Ehinger Tor)	210m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Haus in Haus</li><li>- Wände in Trockenbau, Wärmedämmung 030, Brandschutzanforderung F30 im oberen Drittel mit Akustikplatten verkleidet</li><li>- Boden: Holzlagerboden, wärmegeämmt</li><li>- Dach: innenliegende Wärmedämmung</li><li>- Heizung: Plattenheizkörper</li><li>- Elektroausstattung 220V- und Starkstromsteckdosen</li><li>- Beleuchtung: Grundbeleuchtung mit abgehängten</li><li>- Langfeldleuchten</li></ul>	
b. Proberaum ( Ersatz für Probe im ehemaligen Theatercafe)	200m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Wände in Trockenbau, Wärmedämmung 030, Brandschutzanforderung F30</li><li>- Boden: Holzlagerboden, wärmegeämmt</li><li>- Heizung: Plattenheizkörper</li><li>- Elektroausstattung 220V- und Starkstromsteckdosen</li><li>- Beleuchtung: Grundbeleuchtung mit abgehängten</li><li>- Langfeldleuchten</li></ul>	
c. Depotfläche für Kostüme im Untergeschoss	700 m <sup>2</sup>
d. Depotflächen für Bühnenbilder, Möbel (Ersatz für das Lager in Senden)	730 m <sup>2</sup>
e. Lagerfläche für Materialien aus den Schreiner- und Schlosserwerkstätten	500 m <sup>2</sup>
f. Aufenthaltsraum mit kleiner Teeküche, (nur geringfügige Renovierung nötig)	34 m <sup>2</sup>
g. Jeweils ein Umkleieraum für Damen und Herren Bestandsräume sind in gutem Zustand	44 m <sup>2</sup>
h. WC- Anlage Damen und Herren, Putzraum	
<hr/>	
Gesamtfläche	2.418 m <sup>2</sup>

## 5. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	Juli 2013
voraussichtliche Fertigstellung	Herbst 2013

## 6. Abbruch Theatercafé

Für den Abbruch des Theatercafés und der Wiederherstellung der ursprünglichen Terrasse entstehen Aufwendungen in Höhe von 120.000 € (einmalig). Sie dienen nicht unmittelbar der Schaffung einer baulichen Anlage. Sie sind deshalb dem Ergebnishaushalt im PRC 2610-540 (Theater Ulm) zuzuordnen.

Sie sind im Rahmen des Bauunterhalts 2013 noch nicht enthalten und müssen daher, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, über Umschichtung aus dem Finanzhaushalt 2013 (Ermächtigungsübertrag 2012) bei Projekt-Nr. 7.26100002 finanziert werden.

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts einschl. Abbruch Theatercafé entstehen Gesamtkosten von 996.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	830.000 €
Aktivierte Eigenleistung	46.000 €
Gesamt-Investitionskosten	876.000 €
Abbruch Theatercafé	120.000 €
Gesamtkosten	996.000 €

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architektenbüros Amann und Gaengler und des Zentrales Gebäudemanagements vom 30.04.2013 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtherstellungskosten von 996.000 € an. Für das Vorhaben wurde bisher im Zuge der Mittelfristigen Investitionsplanung bei Projekt-Nr. 7.26100002 ein Finanzrahmen von 700.000 € veranschlagt. Darin sind die o.a. Aktivierte Eigenleistungen von 46.000 € nicht enthalten. Gegenüber der ursprünglichen Kostenannahme von 700.000 € entstehen einschließlich Abbruch Theatercafé Mehrkosten in Höhe von 250.000 €.

### 7.2. Finanzierung:

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats sind daher im Rahmen des Nachtragshaushaltsplan 2013 folgende Mittel um Finanz- bzw. Ergebnishaushalt zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	Haushalt 2013 bzw. Ermächtigungsübertrag 12)
Summe Auszahl. bisher (FinHH)	- 700.000 €	- 700.000 €
Summe Auszahl. neu	- 830.000 €	- 830.000 €
Differenz	+ 130.000 €	+ 130.000 €
Abbruch Theatercafé neu (ErgHH)	- 120.000 €	- 120.000 €
Aktivierte Eigenleistungen neu	- 46.000 €	- 46.000 €
Gesamtherstellungskosten	- 996.000 €	- 996.000 €

### 7.3 Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung (inkl. Akt. Eigenleist.)	Hochbaukosten	876.000 €	10 Jahre	88.000 €
Summe Abschreibung				88.000 €
durchschnittl. Verzinsung (inkl. Akt. Eigenleist.)	Gesamtkosten	<u>876.000</u> 2	3,653%	16.000 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>104.000 €</b>
<b>Instandhaltungskosten/Jahr ( incl. Instandhaltung Bestandsgebäude)</b>				<b>12.300 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten/Jahr (Heizung, Energie, Reinigung)</b>				<b>22.000 €</b>
abzgl. Wegfall Mietkosten Ehinger Tor, Lager Senden				-48.100 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten Theatercafe				-6.000 €
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>84.200 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 2610-540 (Theater Ulm) ab 2013/2014.